

# WIETZE

## Ortsteil

# WIECKENBERG

## KR. CELLE

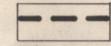
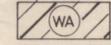
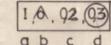
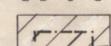
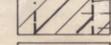
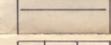
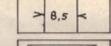
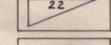
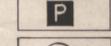
### Bebauungsplan Nr. 3

### Erw. „Flur 4 nördlich“

Genehmigt  
 gem. § 10 d. Bundesbaugesetzes  
 vom 23. 6. 60 m. d. Anlage des  
 Lüneburg, den 7. 9. 1974  
 Der Regierungspräsident  
 7: 214 - C 93/45

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Im Auftrag:  


-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
-  Maß der baulichen Nutzung a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze b) offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig c) Grundflächenzahl d) Geschößflächenzahl
-  Baugrenzen überbaubare Grundstückfläche nicht " "
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche
-  Sichtdreieck freizuhalten von allen Sichtbehindernungen höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante beider Straßen (100 cm über OK Schienen)
-  öffentliche Parkflächen
-  Trafostation

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Dachausbau ist gem. § 31(2) B BauG als Ausnahme zulässig, wenn genügend Trockenraum vorhanden ist.

#### AUSGEARBEITET

Entwurf ausgearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wietze.

Landkreis Celle  
 der Oberkreisdirektor

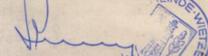
i.V.

CELLE, den 12. 1. 1973

#### ÖFFENTL. AUSGELEGT

Gemäß § 2 (6) BBauG hat der Entwurf mit Begründung einschl. Bebauungsentwurf vom 1. 11. 1973 bis zum 3. 12. 1973 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden satzungsgemäß am 15. 10. 1973 mit Aushang vom 15. 10. 1973 bis zum 4. 12. 1973 bekanntgemacht.

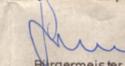
WIETZE, den 20. 2. 1974

  
 Bürgermeister i.V. Gemeindedirektor

#### AUFGESTELLT

Der Gemeinderat hat am 12. 6. 1973 nach Prüfung der fristgerecht eingegangenen Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan gem. § 10 B BauG und § 6 NGO als Satzung beschlossen.

WIETZE, den 14. 6. 1973

  
 Bürgermeister i.V. Gemeindedirektor

Kreis Celle - Land  
 Gemarkung Wieckenberg  
 Flur 4  
 Maßstab 1:1000

Planunterlage hergestellt durch das Katasteramt Celle  
 Der Gemeinde Wieckenberg ist die Vervielfältigung unter den bekannten Bedingungen gestattet worden.  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stanz vom 14. 12. 1972). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Celle, den 2. SEP. 1973  
 KATASTERAMT



Übersicht 1:25000

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Erweiterung "Flur 4 nördlich" der Gemeinde Wietze,  
Ortsteil Wieckenberg

---

### I. Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan "Flur 4 nördlich" ist aufgefüllt. In Wieckenberg sind an anderer Stelle keine Bauplätze mehr zu haben. Zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für Wohnnutzung hat der Gemeinderat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Die Größe des Plangebietes ist so gewählt, daß die Zahl der Grundstücke sich im Rahmen der Eigenentwicklung hält.

### II. Besondere Merkmale des Planes

Das Gebiet des Planes ist insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist eingeschossige Bauweise zulässig. Die zulässige GRZ ist mit 0,3 und die zulässige GFZ mit 0,4 festgesetzt, mit ausbaubarem Dachgeschoß (§ 31 Abs. 1 BBauG). Es sind Einzelhäuser zulässig.

### III. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Planstraße I und die Weiterführung der Planstraße II sowie der K 5 erschlossen. An der Planstraße II sind öffentliche Parkflächen vorgesehen und die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt. Für den ruhenden Verkehr können bei Einzelgrundstücken entsprechende Anlagen ohne besondere Festsetzungen errichtet werden.

### IV. Wasser- und Eltversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt aus eigenen Brunnen. Die Abwasserbeseitigung muß durch hauseigene Kläranlagen mit Versickerung in den Untergrund erfolgen. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllabfuhrzweckverband Landkreis Celle.

V. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,10 ha
- b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 2,10 ha
- c) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Plätze

<u>Bezeichnung</u>	<u>Querschnitt</u>	<u>Länge</u>	<u>Fläche</u>
Planstr. I	8,5	160,70	1360
Planstr. II	11,0	70,00	77

1437

2. Parkflächen

21

insgesamt:

1458 =

0.1458 ha

= 7 % des Bruttobaugebietes.

- d) Das Nettobauland beträgt 1.96 ha
- Für die Bebauung zur Verfügung stehendes Bauland 1.96 ha

e) Besiedlungsdichte

Die gesamtzulässigen Geschoßflächenzahlen betragen:

$$WA = 19600 \times 0,4 = 7840 \text{ qm.}$$

Bei einer Annahme von ca. 120,0 qm je WE ergeben sich aus den zulässigen Geschoßflächen des unbebauten Gebietes

65 WE  
=====

Aus dem Bebauungsplan-Entwurf ergibt sich eine Zahl von

22 WE  
=====

$$22 \text{ WE} \times 3,5 = \underline{77 \text{ Personen}}$$

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind Erschließungsflächen mit einer Gesamtfläche von 1458,0 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer Annahme von DM 45,-- DM je qm für

Erwerb und Freilegung der Flächen und für erstmalige Herstellung der Anlagen ergeben sich überschlägliche Gesamtkosten von 65.610,-- DM

Entsprechend der Erschließungssatzung trägt die Gemeinde 10 % 6.561,-- DM

Auf die Eigentümer der Baugrundstücke werden demnach 90 % 59.049,-- DM

nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücks- und zulässigen Geschoßflächen verteilt.

Gesamtgrundstücksfläche	19600,0 qm
Gesamtgeschoßfläche	<u>7840,0 qm</u>
	27440,0 qm
	=====

Zu erheben sind hiernach  $\frac{59.049,0}{27.440,0} = 2,20$  DM/qm.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der Erschließungsanlagen die benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erteilt werden können, beabsichtigt die Gemeinde gemäß §§ 45ff, 80 ff. und 85 ff BBauG die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wietze, den ..... 1973

~~Gemeinde Wietze~~

Wietze, den <sup>30</sup>.....<sup>3</sup>..... 1973

Gemeinde Wietze

*Ma:*  
Gemeindedirektor